

मैरठ विकास प्राधिकरण

की

23वी बोर्ड बैठक

दिनांक 16-2-84

का

कार्यग्रहण

मेरठ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 16-2-84

समय : प्रातः 12-00 बजे

स्थान : "सभा कक्ष" विकास भवन, मेरठ विकास प्राधिकरण ।

1- श्री वी० के० गोस्वामी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ ।	अध्यक्ष
2- श्री राजेन्द्र कुमार	प्रशासक, नगरमहापालिका, मेरठ ।	उपाध्यक्ष
3- श्री टी० जार्ज जोजफ	जिलाधिकारी, मेरठ ।	सदस्य
4- श्री डी० डी० शर्मा	संयुक्त सचिव (वित्त), उ० प्र० शासन ।	सदस्य
5- श्री एन० एस० जौहरी	वरिष्ठ नियोजक	सदस्य

विचार विमर्श में सहायता के लिये प्राधिकरण के निम्नलिखित अधिकारी भी उपस्थित रहे -

- 1- श्री धर्मेन्द्र देव, सचिव, विकास प्राधिकरण, मेरठ ।
- 2- श्री माधव स्वरूप श्रीवास्तव, उपसचिव
- 3- श्री ओ० पी० सिंह, अधिशासी अभियन्ता
- 4- श्री चन्द्र किरण सिंह, मुख्य लेखाधिकारी
- 5- श्री भारत भूषण, वास्तुविद नियोजक

कार्यवृत्त का विवरण :-

मद संख्या-1

गत बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गत बैठक दिनांक 22-8-83 का कार्यवृत्त पुष्टि के लिये प्रस्तुत किया गया । सर्व-सम्मति से इस कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी । इसी प्रकार परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव दिनांक 8-2-84 भी पुष्टि के लिये प्रस्तुत किया गया तथा सर्वसम्मति से इसकी पुष्टि की गयी ।

पर विचार विचार तत्त्व स्वीकृत प्रयोग का कानूनिक अधिकार दिया गया

मद संख्या -2

पिछली बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुपालन पर विचार ।

अनुपालन की कार्यवाही की समीक्षा की गयी । सूरजकुण्ड के सौन्दर्यकरण के सम्बन्ध में गत बैठक में गठित समिति द्वारा भावी विकास के लिये जो महायोजना तैयार की गयी है उसे स्वीकृत किया गया तथा यह निर्देश दिया गया कि इस महायोजना के अनुसार ही धन की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए भावी विकास किया जाये ।

पल्लवपुरम आवासीय योजना की भूमि के कुछ भाग पर कृषकों के प्रतिरोध के सम्बन्ध में विचार किया गया । जिला मजिस्ट्रेट ने आश्वासन दिया कि वह इस समस्या को जल्दी ही हल कर देंगे ।

पिछली बैठक में श्रीमती जमीला बेगम के अपराध को शमित करने पर विचार हुआ था और विचार विमर्श के उपरान्त 21,200/- रुपये शमन शुल्क निर्धारित किया गया था जो निर्धारित दर पर देय शुल्क का पाँच गुना था । बाद में श्रीमती जमीला बेगम ने यह आपत्ति की कि फन्ट सैट बैंक को आच्छादित करने के लिये लगाया गया शुल्क गलत है क्योंकि प्रश्नगत मकान के समीप सार्वजनिक गली नहीं है बल्कि निजी गली है । इस बात की जाँच की गयी और नगर महापालिका के पत्र संख्या- 273/सा०नि०वि० दिनांक 3-10-83 से इस बात की पुष्टि हुई कि प्रश्नगत गली सार्वजनिक नहीं है बल्कि निजी है । ऐसी स्थिति में सैट बैंक सम्बन्धी अपराध समाप्त हो गया है । उसके बाद जो अपराध बचता है उसके लिये निर्धारित दर पर शमन शुल्क रुपये 1,000/- आता है । विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इनसे मात्र ₹ 2,000/- शमन शुल्क लेकर अपराध शमित कर दिया जाये ।

मेरठ रुडकी मार्ग पर कैन्ट क्षेत्र के बाद नाला तथा पल्लवपुरम योजना स्थल की मध्यवर्ती भूमि का उपयोग परिवर्तित करने के लिये पिछली बैठक के निर्णय के अनुपालन में जो परिक्षेत्रीय योजना प्रस्तुत की गयी, उस पर विचार किया गया और निम्न सदस्यों की उपसमिति को इस परिक्षेत्रीय योजना

पर विस्तृत विचार करने तथा स्वीकृति प्रदान करने का अधिकार प्रदान किया गया :-

- 1- जिला मजिस्ट्रेट, मेरठ ।
- 2- सहयुक्त नगर नियोजक, मेरठ ।
- 3- वास्तुविद नियोजक, विकास प्राधिकरण, मेरठ - संयोजक

गत बैठक में अविकसित क्षेत्र के लिये निर्धारित विकास शुल्क की संशोधित दरों की परीक्षा के लिये उपाध्यक्ष एवं जिला मजिस्ट्रेट की समिति नियुक्त की गयी थी । यह आशा थी कि इस बैठक से पूर्व समिति की संस्तुति प्राप्त हो जायेगी किन्तु समिति अपनी संस्तुति नहीं दे सकी । जिला मजिस्ट्रेट ने बैठक में स्पष्ट किया कि चुनाव सन्निकट होने के कारण विकास व्यय की दरों में वृद्धि करना बाँछित नहीं होगा और यही उचित होगा कि इसके लिये कुछ और प्रतीक्षा की जाये ।

पल्लवपुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत जलापूर्ति आदि सुविधाओं के विकास के सम्बन्ध में विचार करते समय यह अनुभव किया गया कि जलनिगम इन सुविधाओं के जो परिकल्प एवं आगणन तैयार कर रहा है उसमें बहुत बिलम्ब हो रहा है । अतः जलनिगम के उच्च अधिकारियों से सम्पर्क स्थापित करके इस कार्य में शीघ्रता लायी जाये ताकि विकास कार्य भी भवनों के निर्माण के साथ-साथ हाथ में लिया जा सके । इसी प्रसंग में यह भी निर्णय किया गया कि दुर्बल आय वर्ग के लिये बनाये गये भवनों का आबंटन

1 मई, 1984 तक कर दिया जाये तथा 30 मई, 1984 तक इन भवनों के लिये जलापूर्ति तथा मल प्रवाह प्रणाली सम्बन्धी विकास कार्य समाप्त कर दिया जाये । मूल्य निर्धारण और पहले करा लिया जाये ।

पिछली बैठक के निर्णय के अनुसार उपाध्यक्ष ने सम्पत्ति अनुभाग के लिये लिपिकों की आवश्यकता की जाँच की जिसके आधार पर एक पद का औचित्य प्रतिपादित हो सका । तदनुसार एक अतिरिक्त पद की स्वीकृति प्रदान की गयी ।

पल्लवपुरम आवासीय योजना में महायोजना मार्ग के आरेखण में पड़ने वाले भवनों की भूमि के बदले अविकसित भूमि तथा पुनर्वास व्यय देने की

दशा में हुई प्रगति पर विचार किया गया और इस बात पर खेद व्यक्त किया गया कि पिछले छः महीने में कोई प्रगति नहीं हुई। यह भी निर्देश दिया गया कि यह कार्य दिनाँक 30-4-84 तक पूरा कर दिया जाये ताकि महायोजना मार्ग का निर्माण निरवाद रूप से हो सके।

मद संख्या -3

संशोधित बजट 83-84 तथा मूल बजट वर्ष 84-85 की स्वीकृति।

वर्ष 83-84 का पुनरीक्षित बजट एवं वर्ष 84-85 का प्रस्तावित बजट विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। विचार विमर्श के उपरान्त आय व्यय को इस संशोधन के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी कि प्रस्तावित आय व्ययक मद में मद संख्या-13 निर्माण कार्य के उप-शीर्षक छ, ज एवं इनके अतर्गत एक-एक लाख रुपये के स्थान पर दस-दस हजार रुपये का प्रतीक प्राविधान किया जाये।

मद संख्या-4

प्राधिकरण कर्मचारियों की सेवा नियमावली की स्वीकृति का प्रस्ताव।

सेवा विनियमावली विचारार्थ पटल पर प्रस्तुत की गयी। श्री डी०डी०शर्मा, संयुक्त सचिव, वित्त विभाग की ओर से यह आपत्ति की गयी कि जब तक सेवा विनियमावली का अच्छी तरह अध्ययन न कर लिया जाये तब तक उसके सम्बन्ध में अपना अभिमत प्रकट करना सम्भव नहीं है। अतः यह उचित होगा कि इस बिषय को अगली बैठक के लिये स्थगित कर दिया जाये और समय से सेवा विनियमावली सदस्यों को अध्ययन के लिये उपलब्ध करायी जाये।

मद संख्या-5

अपराधों के शमन पर विचार।

शमन के लिये प्रस्तावित निम्न प्रकरणों पर विचार किया गया:-

**१- कस्तूरी लाल, मकान नम्बर ४७० देवपुरी एक्सटेंशन -
सैक्टर -२**

इन्होंने भूतल पर पाँच कमरे, एक जीन, दो बरामदे, एक रसोई और एक स्नानगृह तथा प्रथम तल पर दो कमरे एवं एक रसोई बनायी है। इन्हें कार्य बन्द करने का आदेश दिया गया था किन्तु इन्होंने कार्य बन्द नहीं किया और सम्पूर्ण निर्माण करने के उपरान्त शमन का अनुरोध किया। निर्धारित दर के अनुसार कुल शमन शुल्क रुपये ४,८१९/- बनता है जिसका गुणांक प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इनसे दो गुना शुल्क लेकर अपराध शमित कर दिया जाये।

२- श्री अनिल विजय लाल, अरविन्द विजय लाल, आदित्य बिहारी लाल, निवासी ग्राम रिठानी सैक्टर-२

इन्होंने २३००० वर्गफुट भूमि को एक चाहरदीवारी द्वारा घेर लिया हैं इन्हें कार्य रोकने का आदेश दिया गया था किन्तु इन्होंने उसका पालन नहीं किया और दीवार पूरी करने के बाद दिनांक ५-१२-८३ को शमन का अनुरोध किया। निर्धारित दर के अनुसार रु० ५००/- शमन शुल्क देय है किन्तु कार्य रोको आदेश का पालन न करने के कारण इसका गुणांक निर्धारित किया जा सकता है।

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि उक्त शुल्क का दुगुना शुल्क लेकर इस अपराध को शमित कर दिया जाये।

**३- श्री नन्द लाल पुत्र श्री ओमप्रकाश, महावीर जी नगर
सैक्टर-२**

इन्होंने एक चाहरदीवारी बनायी है। निर्माणाधीन अवस्था में उसे रोकने का आदेश भेजा गया था किन्तु उसका पालन नहीं किया गया और दीवार पूरी कर ली गयी। बाद में दिनांक १६-७-८३ को निर्माता ने शमन का अनुरोध किया। निर्धारित दर के अनुसार मात्र १,०००/- रुपये शमन शुल्क देय है किन्तु कार्य

रोको आदेश का पालन न करने के कारण यह शुल्क गुणांक तक निर्धारित किया जा सकता है।

विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि उपर्युक्त शुल्क का दुगुना शुल्क लेकर अपराध शमित कर दिया जाये।

4- श्री सुरेश चन्द्र पुत्र श्री लाला रामचन्द्र निवासी 366, खैर नगर - सैक्टर-3

इन्होंने स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध तीन दूकानों का निर्माण किया और सैट बैक को आच्छादित किया। इस निर्माण का क्षेत्रफल 1000 वर्गफुट है। इनके विरुद्ध कार्य रोको आदेश जारी किया गया था किन्तु उसका पालन नहीं किया गया और निर्माण पूरा कर लिया गया। दिनांक 5-7-83 को इन्होंने अपराध शमित करने का अनुरोध किया। निर्धारित दर के अनुसार ₹ 14,852/- शमन शुल्क देय है भूल से शमन की स्वीकृति उपाध्यक्ष से प्राप्त कर ली गयी थी जबकि ऐसे मामले प्राधिकरण के सामने आने चाहिए। प्राधिकरण उक्त शुल्क का गुणांक तक शमन शुल्क निर्धारित कर सकता है।

विचार - विमर्श के बाद यह निदेश दिया गया कि उपाध्यक्ष ने जो आदेश कर दिये हैं उन्हीं के अनुसार शमन शुल्क लिया जाये और इस अपराध को शमित कर दिया जाये।

5- श्री लियाकत अली, श्री सुल्तान आलम, श्री गुलजार आलम पुत्रगण हाजी अब्दुल मजीद, म०न० 162 से 165, ईस्माईल नगर, गुदडी बाजार - सैक्टर-3

इन्होंने लगभग 1300 वर्गफुट क्षेत्रफल में दूकानों का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध कर लिया है। इनको कार्य रोको आदेश दिया गया था किन्तु पालन नहीं किया गया। कार्य पूरा करने के बाद दिनांक 16-9-83 को इन्होंने अपराध शमित करने का अनुरोध किया। निर्धारित दर के अनुसार देय शमन शुल्क ₹ 12,407/- बैठता है। भूल से यह मामला भी उपाध्यक्ष के स्तर पर निर्णीत हो गया जबकि ऐसे मामले प्राधिकरण के सामने आने चाहिए। प्राधिकरण उक्त धनराशि के गुणांक तक शमन शुल्क ले सकता है।

विचार विमर्श के बाद यह निर्णय किया गया कि उपाध्यक्ष ने जो आदेश पारित कर दिये हैं उन्ही के अनुसार इस अपराध को शमित किया जाये ।

मद संख्या - 6

शैक्षिक दातव्य एवं सांस्कृतिक संस्थाओं को विकसित क्षेत्र पर लागू विकास व्यय के दायित्व से मुक्त करने का प्रस्ताव ।

प्राधिकरण की बठक दिनांक 27-12-79 में विकास व्यय के सम्बन्ध में उपनियम पारित किये गये थे । इन उप नियमों के अनुसार विकसित क्षेत्र में भी 1/- रुपये प्रतिवर्गफुट आच्छादित क्षेत्रफल पर विकास व्यय लेने का प्राविधान किया गया था । पुनः 18-8-81 की बैठक में यह निर्णय किया गया कि विकसित क्षेत्र से इस प्रकार प्राप्त विकास व्यय की धनराशि का उपयोग नगर के सामान्य सौन्दर्यकरण पर किया जायेगा । इसक बाद 21-8-82 की बैठक में इस विकास व्यय को चालू रखने की पुष्टि की गयी । इस बीच शैक्षिक दातव्य एवं सांस्कृतिक संस्थाओं द्वारा यह आपत्ति की गयी है कि वे जो भवन बनाने हैं, वे चन्दा लेकर बनाते हैं और विकास व्यय की वजह से उन्हें बहुत कठिनाई होती है । तदनुसार यह प्रस्ताव किया गया है कि इन संस्थाओं द्वारा विकसित क्षेत्र में बनाये जाने वाले भवनों को उक्त विकास व्यय के भुगतान से मुक्त कर दिया जाये । इस प्रस्ताव पर विस्तारपूर्वक चर्चा की गयी । सदस्यों की यह राय पाई गई कि चूँकि ऐसी संस्थाओं के सही स्वरूप को निश्चित करने में कठिनाई की सम्भावना है अतः यह उचित नहीं होगा कि सभी संस्थाओं को साधारण रूप से विकास व्यय के दायित्व से मुक्त कर दिया जाये, इसके बजाय यह ज्यादा उचित होगा कि ऐसी संस्थाओं के छूट के प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने पर उनकी परीक्षा उपाध्यक्ष द्वारा कर ली जाये और प्रत्येक प्रकरण प्राधिकरण की बैठक में निर्णय के लिये प्रस्तुत किया जाये ।

विचार - विमर्श के दौरान अध्यक्ष की ओर से पूछा गया कि क्या इस समय किसी संस्था का ऐसा प्रकरण विचाराधीन है तब सचिव ने बताया कि केथोलिक डायोसिस ऑफ मेरठ के दो भवन मानचित्रों के मामले विचाराधीन हैं और उनकी अनुमति विकास व्यय जमा न करने की वजह से जारी नहीं की जा सकी । इनमें से एक भवन सैंट फ्रान्सेस कान्वेन्ट स्कूल का है जिसका

आच्छादित क्षेत्रफल 22086.86 वर्गफुट है दूसरा हाउस कम ट्रेनिंग सेन्टर फॉर सिस्टर्स का भवन है, जिसका आच्छादित क्षेत्रफल 33441.53 वर्गफुट है। डायसिस ने यह विकास व्यय जमा नहीं किया है और यह आग्रह किया है कि उन्हें विकास व्यय के भुगतान से पूरी तरह छूट प्रदान कर दी जाये। इन दोनों प्रकरणों पर गहराई से विचार किया गया और विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इन दोनों भवनों पर विकास व्यय न लिया जाये।

मद संख्या -7

महायोजना में सड़क की प्रस्तावित चौडाई में हुए निर्माण के अपराध को शमित करने के बिषय में प्राधिकरण की बठक दिनांक 17-3-81 के प्रस्ताव संख्या 6 में संशोधन।

प्राधिकरण की बैठक दिनांक 17-3-81 के प्रस्ताव संख्या-6 के अन्तर्गत महायोजना में प्रस्तावित सड़क की चौडाई के अन्दर होने वाले निर्माणों के सम्बन्ध में निम्नलिखित निर्णय किया गया था-

“मेरठ महायोजना में दर्शायी गयी सड़कों की चौडाई को घनी आबादी वाले क्षेत्र में लागू करने में व्यवहारिक कठिनाई का अनुभव किया गया। तदनुसार यह प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया कि सहायक अभियन्ता/उपसचिव की स्थल निरीक्षण आख्या के आधार पर ऐसे क्षेत्रों में जहाँ महायोजना सड़क पर अधिकांश भवन पहले ही बन चुके हैं वहाँ हाल में ही विकसित अनाधिकृत निर्माणों को प्रशमित कर दिया जाये एवं खाली स्थानों पर बिल्डिंग लाइन एवं आसपास के निर्माण के घनत्व को देखते हुए नये निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति प्रदान कर दी जायें ऐसे लोगों से इस आशय का प्रतिज्ञा पत्र (अन्डरटेंकिंग) ले लिया जायेगा कि आवश्यकता पड़ने पर भवन स्वामी अपने निर्माण को स्वयं बिना कोई मुआवजा लिये हटा लेगा।

विचार विमर्श के उपरान्त इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि ऐसे मामले उपाध्यक्ष के अनुमोदन से ही प्रशमित किये जायें।”

इस निर्णय को देखने से स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण ने अनाधिकृत निर्माणों को कुछ शर्तों के साथ शमित करने का निर्णय किया था और इसके लिये अध्यक्ष का पूर्वानुमोदन आवश्यक कर दिया था। किन्तु इस निर्णय में

कुछ अस्पष्टतायें रह गयी हैं जो कार्यान्वयन के समय अनुभव की गयी । अस्पष्टता इस सम्बन्ध में है कि किस अवधि में बने हुए निर्माणों को इस निर्णय का लाभ मिलेगा । निर्णय में “हाल ही में विकसित अनाधिकृत निर्माणों” शब्दों से ऐसा प्रतीत होता है कि इसका लाभ केवल उन्हीं निर्माणों को मिलना चाहिए जो उक्त निर्णय से पूर्व हो गये हों । बाद के निर्माण इस निर्णय की परिधि से बाहर प्रतीत होते हैं इसी प्रकार इस निर्णय में अपराध शमित करने का तो प्राविधान किया गया है किन्तु महायोजना में प्रस्तावित चौडाई के भीतर यदि कोई व्यक्ति मानचित्र स्वीकृत करा कर निर्माण करना चाहे तो मानचित्र स्वीकृत करने का प्राविधान नहीं है । इससे सदाशय व्यक्ति लाभ से वंचित रह जाते हैं जोकि अनुचित है ।

उपाध्यक्ष ने अग्रेतर स्पष्ट किया कि निर्णय में भले ही “हाल ही में हुए अनाधिकृत निर्माणों” शब्दों का उल्लेख किया गया हो किन्तु इसका अर्थ किसी अवधि में अनाधिकृत निर्माणों तक सीमित नहीं माना जा सकता बल्कि यह निर्णय बाद के निर्माणों पर भी लागू होता है । उन्होंने यह भी स्पष्ट किया कि जब एक ओर प्रस्तावित चौडाई में अपराध शमित किया जा रहा है तब दूसरी ओर उन्हीं शर्तों के साथ मानचित्र स्वीकृत करना भी सर्वथा न्यायसंगत होगा ।

भली भाँति विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि महायोजना में प्रस्तावित सड़क की चौडाई में जहाँ अधिकांश भवन बन चुके हैं वहाँ अनाधिकृत निर्माणों को शमित कर दिया जाये और भवन रेखा तथा आसपास के घनत्व का विचार करते हुए खाली भूखण्डों पर नये निर्माण की स्वीकृति भी प्रदान कर दी जाये ऐसे व्यक्तियों से इस आशय का प्रतिज्ञा-पत्र लिया जायेगा कि जब सड़क चौड़ी की जायेगी तब वे अपने निर्माणों को स्वयं हटा लेंगे और कोई प्रतिकर नहीं लेंगे । यह भी निर्णय किया गया कि यह मामला उपाध्यक्ष के स्तर पर ही निस्तारित किया जायेगा और उसे अध्यक्ष के पास भेजने की आवश्यकता नहीं होगी ।

मद संख्या - 8

विकास निधि से नगर के चौराहों के विकास की योजना की स्वीकृति।

सौन्दर्यकरण के लिये बनायी गयी विकास निधि से नगर के कुछ चौराहों/तिराहों के विकास के प्रस्ताव पर विचार हुआ। विचार-विमर्श के उपरान्त स्टेडियम के समीप वाले चौराहे, सर्किट हाऊस तथा विक्टोरिया पार्क के बीच वाले चौराहे और हापुड रोड तथा बुढाना गेट के बीच के चौराहे का विकास इस निधि से करने की अनुमति प्रदान की गयी। यह निर्देश दिया गया कि इन चौराहों/तिराहों का विकास नियमानुसार परिकल्प एवं आगणन तैयार करने के बाद ही किया जाये।

यह भी निर्णय किया गया कि आबू नाले के दोनों किनारों पर वृक्षारोपण भी किया जाये ताकि प्रदूषण कम हो सके। इसी प्रकार यह भी निर्णय किया गया कि सार्वजनिक निर्माण विभाग से परामर्श करके बेगमपुल चौराहे का भी यथोचित विकास किया जाये ताकि यातायात सम्बन्धी वर्तमान समस्या का समाधान हो सके।

मद संख्या-9

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-16 के अन्तर्गत महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना के विरुद्ध भू-उपयोग जारी रखनेकी अनुमति प्रदान करने के लिये उपनियमों की स्वीकृति का प्रस्ताव।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-16 के अन्तर्गत महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना के विपरीत भूमि का उपयोग जारी रखने की अनुमति से सम्बन्धित निम्न उपनियमावली पर विचार किया गया :-

योजना के उल्लंघन में भूमि एवं भवनों का प्रयोग जारी रखे जा सकने हेतु निबंधनों व शर्तों की उप-विधियों का प्रारूप।

1- संक्षिप्त शीर्षनाम प्रसार एवं प्रारम्भ

- (1) यह उपविधि योजनाओं के उल्लंघन में भूमि व भवनों का प्रयोग जारी रखे जा सकने हेतु निबंधनों व शर्तों की उपविधि 1984 कहलायेगी ।
- (2) इसका प्रसार विकास क्षेत्र में होगा ।
- (3) यह उपविधि शासन के अनुमोदन के पश्चात प्रवृत्त होगी ।

2- परिभाषायें

प्रसंग में अन्यथा अपेक्षित न होने पर इन उपविधियों में -

- (1) “अधिनियम” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 से है ।
- (2) “प्राधिकरण” या “विकास प्राधिकरण” का तात्पर्य अधिनियम की धारा-४ के अन्तर्गत गठित मेरठ विकास प्राधिकरण से है ।
- (3) “विकास क्षेत्र” का तात्पर्य अधिनियम की धारा-३ के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा घोषित विकास क्षेत्र से है ।
- (4) “योजना” का तात्पर्य मेरठ महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय योजना से है ।

3- (1) सामान्यतः योजना में निर्धारित भूउपयोग के विरुद्ध भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी ।

(2) यदि व्यवहारिक दृष्टि से किसी मामले में अनुमति देना आवश्यक हो तथा पूर्ण क्षेत्र के विकास पर उसका प्रतिकूल प्रभाव न पड़ता हो तो उस मामले में अनुमति दी जा सकती है ।

(3) आवासीय/व्यवसायिक क्षेत्र में औद्योगिक उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी किन्तु ऐसे कुटीर उद्योगों को अनुमति दी जा सकती है जिससे क्षेत्र के वातावरण में प्रदूषण उत्पन्न न हो ।

(4) औद्योगिक क्षेत्र में आवासीय उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी किन्तु यह प्रतिबन्ध श्रमिकों के आवास पर लागू नहीं होगा ।

4- आवासीय क्षेत्र में निर्मित आवासीय भवन के व्यवसायिक उपयोग की अनुमति तभी दी जायेगी जबकि प्रस्तावित उपयोग ऐसा हो जिसकी उपयोगिता क्षेत्र के निवासियों के दैनिक जीवन के लिये हो और उस क्षेत्र के पर्यावरण को दूषित न करें, जैसे - चिकित्सक की क्लीनिक, अधिवक्ता का कार्यालय, बैंक, पोस्ट ऑफिस, स्कूल, बेकरी, हलवाई, दर्जी की दूकान आदि किन्तु यह अनुमति इस प्रतिबन्ध के साथ दी जायेगी कि यदि आसपास के निवासियों के सामान्य जीवन में इसके उपयोग से बाधा पहुँची तो यह अनुमति कभी वापस ली जा सकती है।

5- भवन के उपयोग की अनुमति के लिये देय शुल्क की दर निम्न प्रकार होगी :-

1- आवासीय क्षेत्र में व्यवसायिक उपयोग की अनुमति के लिये ₹० 1.00 प्रतिवर्ग फुट कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर प्रतिमाह।

2- औद्योगिक क्षेत्र में व्यवसायिक उपयोग की अनुमति के लिये ₹० 1.50 प्रति वर्ग फुट कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर प्रतिमाह।

6- यह अनुमति अधिकतम 2 वर्ष के लिये दी जायेगी। वैधता की अवधि समाप्त होने पर उसका नवीनीकरण कराया जायेगा। नवीनीकरण न होने पर अनुमति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।

7- देय शुल्क अनुमति जारी करने से पूर्व ही ले लिया जायेगा। यदि किसी कारण शुल्क का भुगतान समय से नहीं हुआ तो प्राधिकरण उसकी वसूली भू-राजस्व के अवशेषों की तरह कर लेगा।

8- अनुमति के लिये प्रार्थना-पत्र परिशिष्ट-1 में दिये गये प्रारूप में प्रस्तुत किया जायेगा तथा अनुमति परिशिष्ट-2 में निर्धारित प्रपत्र में दी जायेगी।

**प्रार्थना - पत्र परिशिष्ट संरचना द्वारा वितरित होती है।
परिशिष्ट का उपयोग नहीं किया जायेगा।**

प्रार्थना

प्रार्थी का नाम:

परिशिष्ट-1

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-16 के अन्तर्गत अनुमति माँगने का प्रार्थना-पत्र :

1- प्रार्थी का नाम :
पिता का नाम तथा पता

2- महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना में :
विधर्मी भू-उपयोग

3- भू-उपयोग जो चाहते हैं :
भूखण्ड का क्षेत्रफल

5- आच्छादित क्षेत्रफल :
आधार तल
प्रथम तल
द्वितीय तल
तृतीय तल

6- भवन मानचित्र की अनुमति का विवरण :
(क) अनुमति का विवरण
(ख) अनुमति देने वाले अधिकारी का पद
(ग) व्यावसायिक/आवासीय/औद्योगिक
में से किस उद्देश्य की लिये अनुमति दी
गयी है।

7- तलपट मानचित्र स्वीकृत है या नहीं :
दिनांक :

टिप्पणी :- भवन का मानचित्र चार प्रतियों में तथा स्वामित्व का प्रमाण पत्र संलग्न किया जायेगा ।
दिनांक :

प्रार्थी के हस्ताक्षर

परिशिष्ट - 2

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-16 के अन्तर्गत अनुमति
का प्रपत्र ।

पत्रांक : दिनांक :

सेवा में,

श्री.....

महोदय,

आपके प्रार्थना-पत्र दिनांक.....के सन्दर्भ में आपको योजना
के विपरीत मुहल्ला/कालोनी.....में स्थित भवन
संख्या.....का उपयोग चालू रखने की अनुमति निम्न शर्तों पर प्रदान
की जाती है ।

1- यह अनुमति दो बर्ष की अवधि के लिये है । इस अवधि के बाद
अनुमति का नवीनीकरण आवश्यक होगा ।

2- यदि इस अनुमति से आसपास के निवासियों के सामान्य जीवन में
बाधा पहुँची तो अनुमति कभी भी वापस ली जा सकती है ।

ह०/- अधिकारी,

मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ ।

विचार-विमर्श के उपरान्त प्रस्तुत उपनियमावली को स्वीकृति प्रदान
की गयी और यह निर्देश दिया गया कि शासन का पूर्वानुमोदन प्राप्त करने के
बाद इसे लागू किया जाये ।

मद संख्या - १०

पल्लवपुरम आवासीय योजना (प्रथम चरण) के अन्तर्गत सहकारी आवास समितियों को विकसित भूमि के आबंटन के लिये नीति निर्धारण का प्रस्ताव ।

पल्लवपुरम आवासीय योजना के प्रथम चरण के अन्तर्गत सहकारी आवास समितियों के पक्ष में भूखण्डों के आबंटन पर विचार किया गया । इस चरण में निशात गार्डन सहकारी आवास समिति, कोणार्क सहकारी आवास समिति, बसन्त बिहार सहकारी आवास समिति, भारतीय स्टेट बैंक स्टाफ कोआपरेटिव समिति, शान्ति सहकारी आवास समिति, नवयुग गृह निर्माण समिति तथा कुन्ज बिहार सहकारी आवास समिति द्वारा कुल मिलाकर 220 उच्च आय वर्ग के भूखण्डों के लिये पंजीकरण कराया गया है जबकि इस चरण में उच्च आय वर्ग के कुल भूखण्डों की संख्या ही 219 है । शासन की नीति के अनुसार अधिक से अधिक 55 भूखण्ड सहकारी आवास समितियों को दिये जा सकते हैं । इस प्रकार उपलब्ध भूखण्डों की संख्या माँग की अपेक्षा बहुत कम है । सभी आवास समितियों के साथ न्याय करने के लिये यही उचित समझा गया कि जिस अनुपात में विभिन्न समितियों के पंजीकरण हुए हैं, उसी अनुपात से उपलब्ध भूखण्ड आबंटित किये जायें । तदनुसार यह निर्णय किया गया कि आगामी आबंटन में यही सिद्धान्त अपनाया जाये ।

यह भी निर्णय किया गया कि यदि कोई सहकारी आवास समिति समुच्चय आवास विकास (ग्रुप हाऊसिंग) के लिये इस योजना के अन्तर्गत भूमि की माँग करें तो भूमि दे दी जाये और यदि इस सम्बन्ध में शासन की नीति स्पष्ट न हो तो शासन को तदनुसार नीति निर्धारण करने के सम्बन्ध में लिखा जाये ।

मद संख्या -11

मोहनपुरी आवासीय योजना के अन्तर्गत अवशेष भूखण्डों के निस्तारण का प्रस्ताव ।

मोहनपुरी आवासीय योजना में 69 आवासीय भूखण्ड विकसित किये गये थे जिनमें से अभी तक 29 आबंटन स्वीकार किया है शेष ने आबंटन स्वीकार नहीं किया । इसका मुख्य कारण यह था कि प्रतिकर की दर बढ़ जाने के कारण इसका मूल्य ₹ ३२०/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित हुआ जो मध्यम आय वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की दृष्टि में काफी मँहगा था । इसी प्रकार 40 भूखण्ड आबंटन के लिये शेष हैं । इन भूखण्डों के निस्तारण के लिये निम्नलिखित विकल्प सुझाये गये -

- 1- माँग का पंजीकरण पुनः किया जाये ।
- 2- भूखण्डों की नीलामी की जाये ।
- 3- पल्लवपुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत पंजीकृत व्यक्तियों को भूखण्डों का आबंटन किया जाये ।
- 4- प्राधिकरण के कार्मिकों के लिये आवास बना दिये जायें ।
- 5- व्यक्तियों अथवा संस्थाओं को निर्धारित मूल्य पर भूखण्ड बेच दिये जायें

इन सभी विकल्पों पर भली-भाँति विचार किया गया और यह निर्णय किया गया कि सर्वप्रथम पल्लवपुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत पंजीकृत व्यक्तियों को इन भूखण्डों का आबंटन किया जाये ओर यदि उन्हें अवसर प्रदान करने के उपरान्त भी कुछ भूखण्ड बचते हैं तो वे संस्थाओं को निर्धारित मूल्य पर दिये जा सकते हैं अथवा प्राधिकरण के आवास बनाये जा सकते हैं ।

मद संख्या-12

सचिव तथा मुख्य लेखाधिकारी के अधिकारों एवं कृत्यों की विनियमावली की स्वीकृति का प्रस्ताव ।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-56 (ख) के अन्तर्गत सचिव तथा मुख्य लेखाधिकारी के अधिकारों एवं कृत्यों को निर्धारित करने के सम्बन्ध में शासन से आदर्श विनियमावली प्राप्त हुई है जिस

पर विचार किया गया । विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि यह विनियमावली ग्रहण कर ली जाये और शासन के पूर्वानुमोदन के उपरान्त इसे लागू किया जाये ।

मद संख्या - 13

विकास क्षेत्र की सीमा का पुनः निर्धारण ।

मेरठ विकास क्षेत्र की सीमा शासनादेश संख्या- 1705/37-2-4-डी०ए०/72 दिनांक 10-6-76 तथा शासनादेश संख्या - 4971 ए/37-2-4-डी०ए०/72 दिनांक 18-12-80 द्वारा निर्धारित हुई है । यह सीमा नगरपालिका की सीमा से ८ कि०मी० बाहर तक चारों ओर (कैन्टोमेन्ट एरिया को छोड़कर) निर्धारित की गयी है । सर्वेक्षण से ज्ञात हुआ है कि यह सीमा काल्पनिक है जिसके कार्यान्वयन में काफी कठिनाई पड़ेगी । बहुत से ग्रामों का अधिकतर भाग सीमा के भीतर है और थोड़ा सा भाग बहार है जबकि बहुत से ग्रामों का बहुत थोड़ा सा भाग सीमा के भीतर है और अधिकतर भाग इसके बाहर है । अतः कार्यान्वयन की दृष्टि से इस सीमा के सम्बन्ध में किसी प्रकार की भ्रान्ति के निवारण के लिये यह प्रस्ताव किया गया कि इस सीमा को इस प्रकार संशोधित कर दिया जाये कि जिन ग्रामों का अधिकतर भाग सीमा के भीतर है उनका सम्पूर्ण क्षेत्र सीमा के अन्तर्गत कर लिया जाये और जिन ग्रामों का थोड़ा सा क्षेत्रफल सीमा के भीतर है उन्हें इस सीमा से पूरी तरह निकाल दिया जाये ।

इस प्रस्ताव पर गहराई से विचार किया गया तथा संशोधित सीमा दिखाते हुए जो मानचित्र तैयार किया गया है, उसका भी अध्ययन किया गया । विचार-विमर्श के उपरान्त यह अनुभव किया गया कि इस परिवर्तन के सम्बन्ध में और विस्तृत परीक्षा की आवश्यकता होगी तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से भी परामर्श करना आवश्यक होगा । तदनुसार यह निर्णय किया गया कि इस बिषय को आगामी बैठक के लिये स्थगित कर दिया जाये और इस बीच उपर्युक्त निर्देश के अनुसार इस मामले का गहराई से अध्ययन कर लिया जाये ।

मद संख्या - 14

महायोजना के बिल्ट अप क्षेत्र में मार्गों की चौडाई का निर्धारण ।

मेरठ महायोजना में बिल्टअप क्षेत्र के विभिन्न मार्गों की चौडाईयाँ निर्दिष्ट नहीं की गयी हैं, जिसकी वजह से कार्यान्वयन में कठिनाई हो रही है । यह समस्या मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक को भी अवगत करायी गयी । उन्होंने यह परामर्श दिया कि इन समस्त मार्गों का सर्वेक्षण कर लिया जाये तथा सहयुक्त नगर नियोजक, मेरठ के परामर्श से इन मार्गों की चौडाईयाँ निर्धारित कर ली जायें । तदनुसार सर्वेक्षण कराया गया और सहयुक्त नगर नियोजक, मेरठ के परामर्श से मार्गों की न्यूनतम एवं अधिकतम चौडाईयाँ स्थान-स्थान पर अंकित करते हुए मानचित्र तैयार किया गया । इस प्रस्ताव पर सम्यक विचार किया गया तथा मानचित्र भी देखा गया । विचार-विमर्श के उपरान्त मार्गों की प्रस्तावित चौडाईयाँ स्वीकृत की गयी । क्योंकि चौडाईयों का निर्धारण करना उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-13 के अन्तर्गत महायोजना का संशोधन है अतएव यह निर्देश दिया गया कि उक्त धारा के अन्तर्गत इन प्रस्तावों की स्वयं जानकारी करायी जाये तथा सुझाव एवं आपत्तियाँ आमन्त्रित की जायें तथा सुझावों एवं आपत्तियों पर विचार करने के लिये निम्न उपसमिति का गठन स्वीकृत किया गया :-

1- वास्तुविद नियोजक, विकास प्राधिकरण, मेरठ ।

2- सहयुक्त नगर नियोजक, मेरठ ।

3- नगर अभियन्ता, महापालिका, मेरठ ।

मद संख्या - 15

कार्यालय अधीक्षक के पद के सृजन का प्रस्ताव ।

प्राधिकरण में इस समय 17 लिपिक नियुक्त हैं जबकि 4 लिपिक शीघ्र नियुक्त होने वाले हैं । इस प्रकार लिपिकों की कुल संख्या 21 हो जायेगी । मुख्य लिपिक का पद यद्यपि प्राधिकरण से विधिवत स्वीकृत नहीं है तथापि प्राधिकरण के आरम्भकाल से मुख्य लिपिक का पद चला आ रहा है और इस पद को प्रतिनियुक्ति द्वारा भरा जाता रहा है । इस समय इस पद पर

श्री आर० सी० वर्मा कार्य कर रहे हैं जो बन्दोबस्त अधिकारी (चकबन्दी) के कार्यालय से प्रतिनियुक्ति पर आये हैं। स्टाफिंग पैटर्न जो शासन से प्राप्त हुआ है, में अभियन्त्रण अनुभाग, नियोजन अनुभाग, भवन नियन्त्रण अनुभाग तथा सम्पत्ति अनुभाग के लिये पृथक्-पृथक् मुख्य लिपिकों का प्राविधान है जबकि इस समय इन अनुभागों में कोई मुख्य लिपिक नियुक्त नहीं है। भविष्य में इन अनुभागों में मुख्य लिपिक की नियुक्ति होगी। उस समय प्राधिकरण के मुख्य कार्यालय के लिये मुख्य लिपिक का पद अपर्याप्त हो जायेगा और कार्यालय अधीक्षक की आवश्यकता उत्पन्न हो जायेगी। कार्यालय अधीक्षक का पद स्टाफिंग पैटर्न में प्राविधानित भी है। अतः यह प्रस्ताव किया गया है कि मुख्य कार्यालय के लिये कार्यालय अधीक्षक का एक पद सृजित किया जाये जिसका वेतनमान 530-18-620-20-740-25-930 रहेगा जो वेतन आयोग की संस्तुति के अनुरूप होगा। विचार-विमर्श के उपरान्त यह अनुभव किया गया कि अभी कार्यालय के विभिन्न अनुभागों के लिपिकों की संख्या इतनी नहीं है कि कार्यालय अधीक्षक के पद का औचित्य प्रतिपादित हो सके। अतः यह निर्णय किया गया कि फिलहाल इस पद को सृजित करने की आवश्यकता नहीं है। यथापूर्व मुख्य लिपिक से ही काम चलाया जाये।

पुष्टि की गयी।

ह०/-

अध्यक्ष

मेरठ विकास प्राधिकरण

मेरठ।